

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ
1/2000 KHU VỰC LÂN CẬN CÁC DI TÍCH GỐC THÀNH HOÀNG ĐẾ,
THỊ XÃ AN NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2419/QĐ-UBND ngày 18 tháng 06 năm 2021 của
UBND tỉnh Bình Định)*

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH TRÌNH PHÊ DUYỆT
SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH

Bình Định - 2021

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực lân cận các di tích gốc Thành Hoàng Đế, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định
(Ban hành kèm theo Quyết định số 2419/QĐ-UBND ngày 18 tháng 06 năm 2021 của UBND tỉnh Bình Định)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu và đối tượng áp dụng

1. Mục tiêu

a) Quy định này để quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật; quản lý đầu tư xây dựng trong phạm vi ranh giới đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực lân cận các di tích gốc Thành Hoàng Đế, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2419/QĐ-UBND ngày 18/06/2021.

b) Làm cơ sở cho việc quản lý phát triển đô thị, đảm bảo không gian quản lý của các di tích; triển khai các kế hoạch, chương trình, mô hình và dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được phê duyệt tại khu vực xung quanh các di tích gốc Thành Hoàng Đế trong giai đoạn tiếp theo.

2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến các hoạt động quản lý quy hoạch, kiến trúc, đầu tư, xây dựng công trình, nhà ở, hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới đồ án đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2419/QĐ-UBND ngày 18/06/2021.

Điều 2. Phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch

1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch

Vị trí và phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Nhơn Hậu và phường Đập Đá, thị xã An Nhơn. Có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp : Khu dân cư phường Nhơn Thành;
- Phía phía Nam giáp : Khu dân cư xã Nhơn Hậu;
- Phía Đông giáp : Quốc lộ 1A, khu dân cư phường Đập Đá;
- Phía Tây giáp : Khu dân cư xã Nhơn Hậu.

2. Quy mô

- a) Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch: 480,55 ha.
- b) Dân số quy hoạch: Khoảng 12.462 người.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch

1. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	81,0	16,86
1.1	Đất ở hiện trạng	65,41	
1.2	Đất ở mới	4,80	
1.3	Đất ở kết hợp dịch vụ	10,79	
2	Đất di tích, tôn giáo	85,78	17,85
3	Đất công cộng - dịch vụ thương mại	28,82	6,15
3.1	Đất công trình công cộng phục vụ du lịch	6,93	
3.2	Đất thương mại dịch vụ	10,98	
3.3	Đất công trình dịch vụ gắn với lịch sử, văn hóa	11,11	
3.4	Đất giáo dục	0,74	
4	Đất cây xanh - mặt nước	223,83	46,58
4.1	Đất công viên	103,83	
4.2	Đất cây xanh cảnh quan	95,81	
4.3	Đất mặt nước	24,19	
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	0,17	0,04
6	Đất giao thông	57,22	11,91
	Tổng cộng	480,55	100,00

2. Bố cục tổ chức không gian và phân khu chức năng:

2.1. Bố cục không gian tổng thể

- Trục không gian tổng thể: Tổ chức không gian tổng thể trên cơ sở Định hướng phát triển không gian với 02 cấu trúc không gian theo 02 thời kỳ lịch sử khác nhau gồm:

+ Trục không gian của Thành Chà Bàn (Đồ Bàn) theo hướng Đông - Tây, lấy Tháp Cánh Tiên làm trung tâm.

+ Trục không gian của Thành Hoàng Đế theo hướng Bắc - Nam, lấy Tử Cấm Thành làm trung tâm.

Trên cơ sở 02 trục không gian chủ đạo, bổ sung quy hoạch các công trình dịch vụ gắn với lịch sử văn hoá, dịch vụ thương mại, công viên để phục vụ phát triển du lịch.

- Phân vùng không gian tổng thể: Tổ chức không gian tổng thể nhằm phát huy tối đa các giá trị lịch sử văn hóa vốn có để lại bản sắc; duy trì bền vững cấu trúc không gian, các đặc điểm kiến trúc và cảnh quan, bầu không khí làng xã đặc trưng. Do đó khu vực lập quy hoạch phân chia thành các vùng cảnh quan như sau:

+ Vùng kết nối không gian là khu vực gắn với hệ thống di tích đã được khoanh vùng bảo vệ (khu vực này thực hiện theo dự án riêng).

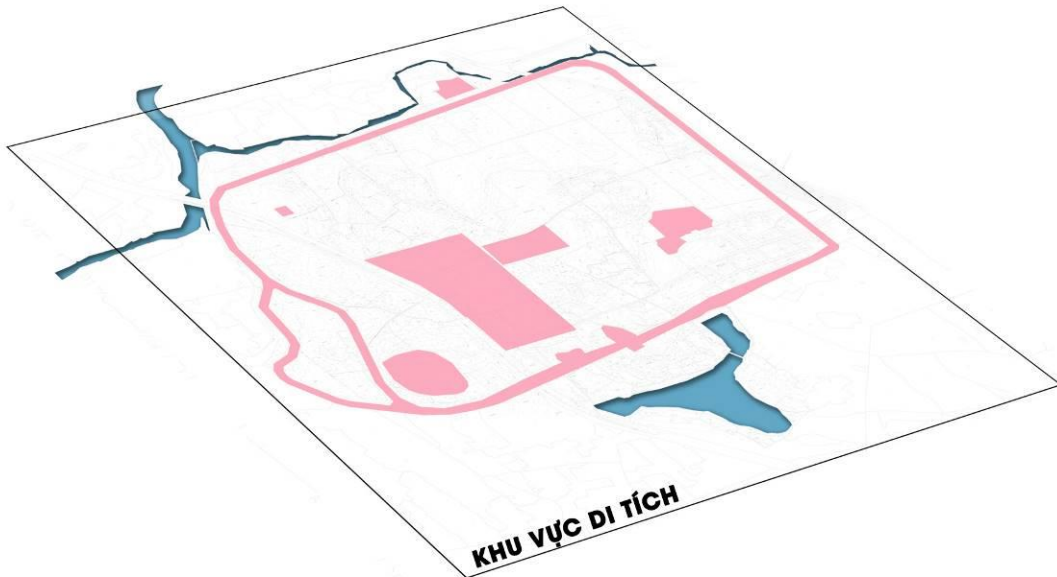
+ Vùng đệm, giao thoa là khu vực cây xanh cảnh quan gắn với các Thành ngoại, định hướng trở thành các hành lang cây xanh mặt nước xuyên chuỗi toàn bộ hệ thống cảnh quan tổng thể của di tích;

+ Vùng phát triển tiếp nối là khu vực các công viên, dịch vụ thương mại, công trình văn hóa gắn với lịch sử di tích.

2.2. Phân khu chức năng

Căn cứ Luật di sản văn hoá và Luật sửa đổi Luật Di sản văn hoá, toàn bộ hệ thống di tích, di chỉ và các địa điểm, công trình có giá trị lịch sử văn hoá được khoanh các lớp bảo vệ theo hai khu vực. Các công trình nằm ngoài khu vực bảo vệ di tích, nhưng nằm trong bờ Thành ngoại, khi xây dựng công trình cần tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa và pháp luật khác có liên quan. Tổ chức không gian các mô hình chức năng dự kiến trong 3 vùng như sau:

2.2.1. Khu vực kết nối không gian kiến trúc cảnh quan



Hình 1. Phạm vi khu vực kết nối không gian kiến trúc cảnh quan

Khu vực bảo vệ I, II: Là khu vực khuôn viên di tích hoặc khuôn viên quần thể di tích. Đây là khu vực đã được cấm mốc bảo vệ. Kiểm soát theo quy định của Khu vực bảo tồn; Bảo tồn, tôn tạo và phục dựng theo dự án riêng.

- Khu vực Thành Hoàng Đế (D-1): Bảo quản, tôn tạo và phục dựng theo dự án riêng; không phục dựng các đoạn thành giao cắt với đường giao thông như đường Quốc lộ 1A, đường sắt Bắc Nam, đường công chúa Huyền Trân, đường Nguyễn Nhạc.

- Chùa Thập Tháp (D-2): Bảo tồn, tôn tạo và phục dựng theo dự án riêng. Tạo tuyến kết nối giao thông từ trục đường chính của thành để phát triển dịch vụ du lịch.

Tái định cư cho dân cư thuộc phạm vi Khu vực bảo vệ I, II.

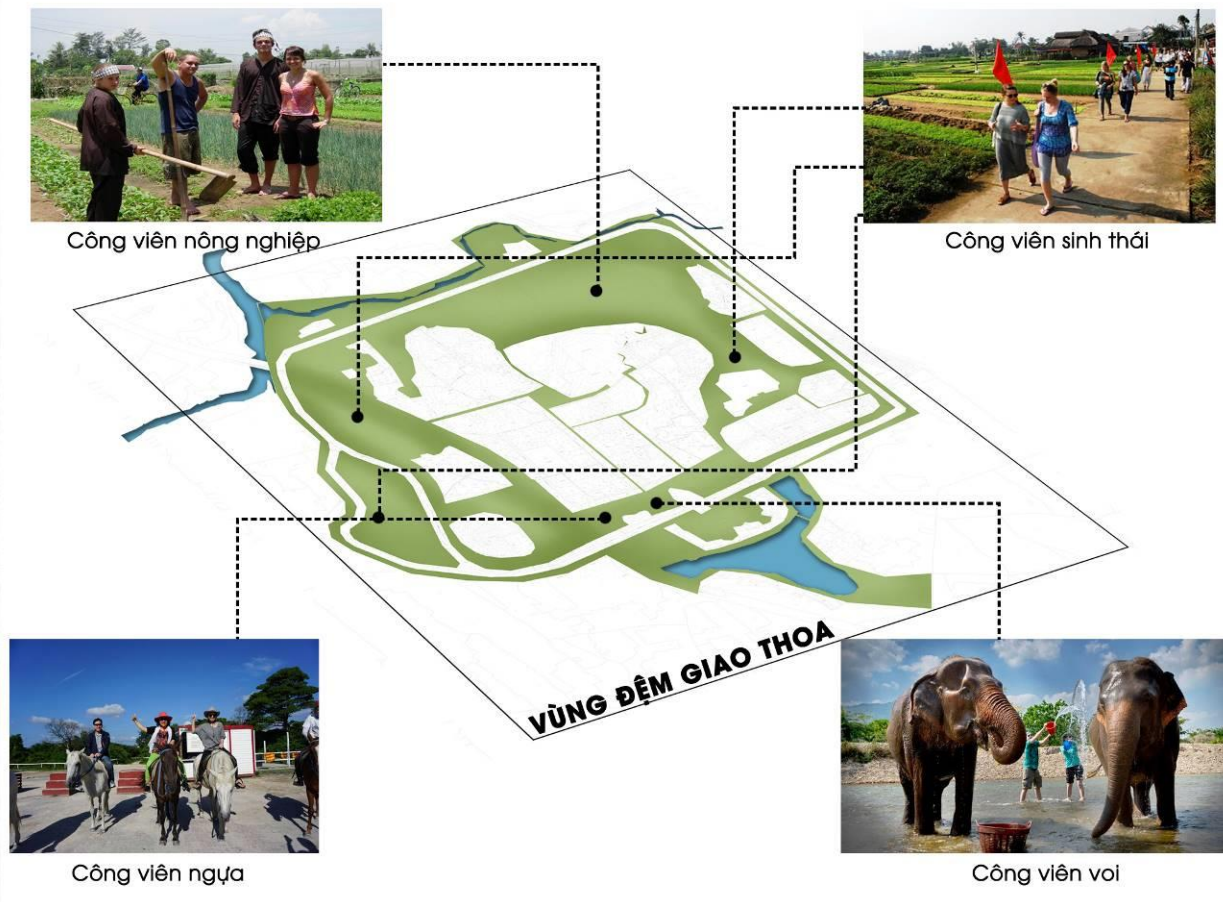
2.2.2. Vùng đệm, giao thoa: Bao gồm cây xanh, mặt nước, hệ thống đường bộ, cảnh quan môi trường.... Vùng này có vai trò là khu vực cân bằng giữa Bảo tồn

và phát triển. Tái định cư cho dân cư thuộc phạm vi Khu vực đệm. Vùng này gồm các khu vực chính như sau:

- Hệ thống cây xanh bám theo Thành Ngoại: Tạo lập dải cây xanh bao bọc Thành Ngoại và các công trình di tích như đàn năm giao, bầu vệ, bãi tập trận, chùa thập tháp. Chiều rộng hành lang xanh này rộng tối thiểu 50m. Khu vực này là không gian đệm để bảo vệ di tích.

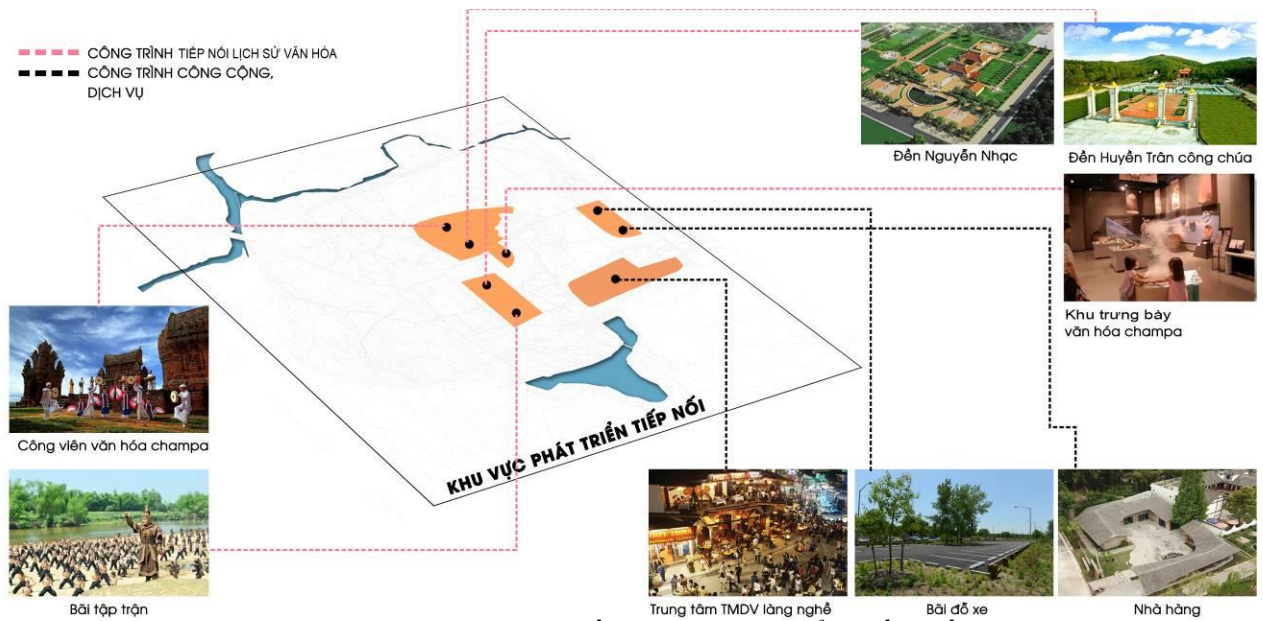
- Sông Quai Vạc: Là một phần cấu trúc Thành Hoàng Đế. Tổ chức nạo vét, cải tạo và khơi thông dòng chảy tự nhiên của sông để duy trì các hoạt động du lịch theo đường thủy, khôi phục bến thuyền tại Cửa Bắc.

- Bầu Sen: Là một phần cấu trúc Thành Hoàng Đế. Hồ nước để cho voi chiến tắm. Tổ chức nạo vét, cải tạo của hồ để duy trì các hoạt động du lịch trên hồ.



Hình 2. Sơ đồ vùng giao thoa

2.2.3. Vùng phát triển tiếp nối: Vùng này có vai trò khai thác các giá trị di tích để phát triển dịch vụ du lịch. Khu vực này có các quy định về chiều cao, khoảng lùi và hình thức kiến trúc. Các công trình phải đảm bảo tính phù hợp và tiếp nối về không gian của di tích.



Hình 3. Sơ đồ vùng phát triển tiếp nối

Bao gồm các khu vực chính như sau:

- Khu vực đất xây dựng các công trình lịch sử văn hóa: Trên cơ sở giá trị văn hóa gắn với Thành Hoàng Đế, đề nghị xây dựng các công trình mới để tôn vinh vua Nguyễn Nhạc, vua Chế Bân.

- Khu vực xây dựng các công trình lịch sử gắn với Thành Hoàng Đế. Các công trình này được xây dựng trên trục không gian của Thành Hoàng Đế, bao gồm các công trình sau:

+ Đền thờ Nguyễn Nhạc đề xuất: Công trình quay hướng Nam. bao gồm đền thờ chính, nhà tả vu hữu vu, sân hành lễ, tứ trụ. Xây dựng nhà Thủ từ, nhà khách, nhà vệ sinh cho khách du lịch phía sau.

+ Bãi tập trận mới đề xuất: Quy hoạch khu vực bãi tập trận gắn với đền Nguyễn Nhạc, đây vừa là công trình tái hiện cuộc tập trận, dạy võ, giàn thề của nghĩa quân Tây Sơn Tam Kiệt.

- Khu vực xây dựng các công trình lịch sử gắn với thành Chà Bàn: Các công trình này được xây dựng trên trục không gian của thành Chà Bàn, bao gồm các công trình sau:

+ Đền Công chúa Huyền Trân đề xuất: Công trình quay hướng Bắc, nhằm tưởng niệm công lao của Công chúa Huyền Trân trong công cuộc mở rộng ranh giới đất nước về phương Nam, bao gồm đền thờ chính, nhà tả vu hữu vu, sân hành lễ, tứ trụ.

+ Nhà trưng bày văn hóa Chăm: Công trình quay hướng Đông, theo trục của thành Chà Bàn. Công trình lưu giữ giá trị văn hóa Chăm tại tỉnh Bình Định. Khác với bảo tàng văn hóa Champa ở Đà Nẵng, công trình lưu giữ hệ thống cơ sở dữ liệu 3D của tháp Chăm Việt Nam trong đó có tỉnh Bình Định.

- Khu vực đất dịch vụ thương mại:

+ Đề xuất bố trí Công trình nhà hàng ẩm thực, dịch vụ ăn uống,...: Xây dựng nhà hàng có quy mô lớn để tổ chức các sự kiện tầm quốc tế, quốc gia.

+ Công trình thương mại được chuyển đổi từ cụm công nghiệp Gò Đá trắng: Đề xuất sang khu trung tâm dịch vụ làng nghề. Khu vực này bao gồm các xưởng sản

xuất, trung tâm giới thiệu làng nghề, nhà trưng bày, chợ dịch vụ du lịch... nhằm tạo lập một điểm dịch vụ tập trung cho các làng nghề. Khu vực tạo động lực thúc đẩy phát triển các làng nghề kề cận.

- Khu vực đất công cộng:

+ Đề xuất Công trình công cộng đầu đường Huyện Trân Công chúa giao với Quốc lộ 1A: bố trí các trung tâm điều hành và bãi đỗ xe chính của toàn bộ di tích.

+ Công trình công cộng giáp Bàu Sen: Bố trí bãi đỗ xe phụ, điểm dịch vụ cho hoạt động du lịch phía Nam của di tích.

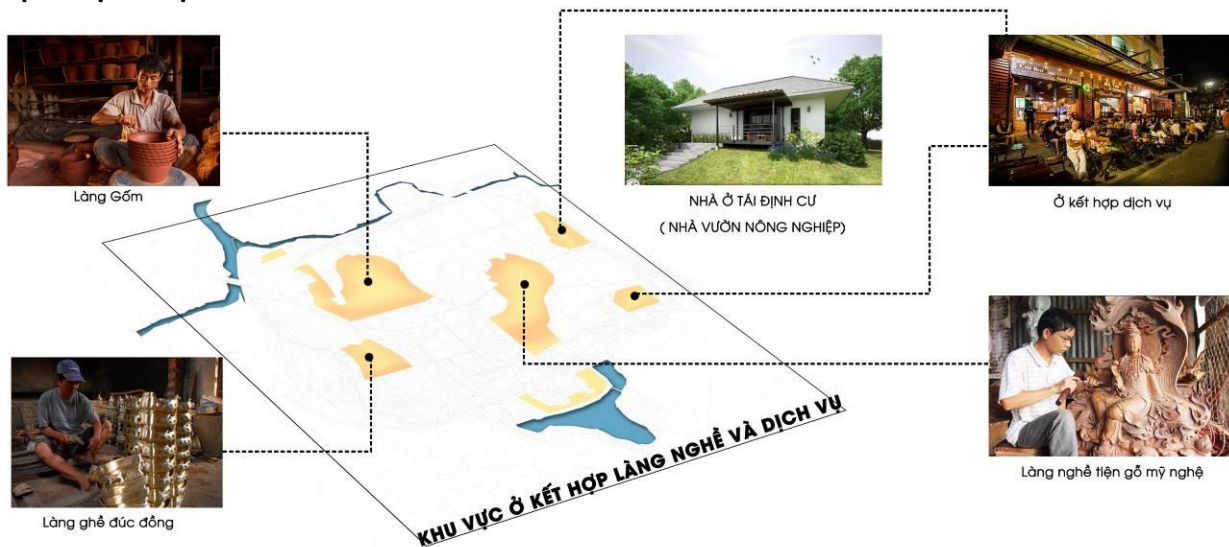
- Khu vực đất công viên chuyên đề: đề xuất vừa là không gian đệm vừa là không gian để tái hiện lại những giá trị văn hóa lịch sử gắn với Tây Sơn Tam Kiệt, sẽ được cụ thể theo dự án riêng và được cơ quan quyết định đầu tư xem xét. Dự kiến bao gồm dự kiến các công viên sau:

+ Công viên voi: Tái hiện lại đàn voi của Tây Sơn Tam Kiệt;

+ Công viên ngựa: Tái hiện lại đàn ngựa của Tây Sơn Tam Kiệt;

+ Công viên sinh thái nông nghiệp: Khu vực bảo tồn hoạt động sản xuất nông nghiệp truyền thống theo hướng sinh thái. Định hướng các công viên này gắn với loại hình du lịch homestay, dã ngoại, nghỉ ngơi cuối tuần.

- Khu vực đất phát triển làng nghề truyền thống: Phát triển các dịch vụ du lịch, làng nghề (mộc, gốm, đúc đồng, bún,...) và làng nông nghiệp... tại các khu dân cư trong Thành Hoàng Đế: Chuyển đổi và phát triển các làng xã theo mô hình “làng dịch vụ du lịch”.



Hình 4. Sơ đồ khu vực ở kết hợp làng nghề và dịch vụ

+ Các khu vực dân cư giáp đường Quốc lộ 1A phát triển theo mô hình dịch vụ du lịch. Kiến trúc cho các công trình giáp đường (khoảng 50m từ chỉ giới đường đỏ hoặc 1 lớp nhà sát đường): Theo hình thức kiến trúc truyền thống. Vật liệu, màu sắc kiến trúc cho toàn bộ công trình nhà ở phù hợp cảnh quan chung của khu di tích. Đối với các công trình không giáp đường, cần kiểm soát kiến trúc mái, ban công, màu sắc để phù hợp với cảnh quan chung. Kiến nghị không chia nhỏ lô đất và mặt tiền lô đất giáp đường chính.

+ Các khu vực dân cư trong Thành Hoàng Đế, giáp Thành Nội và tháp Cánh Tiên phát triển theo mô hình làng nghề du lịch. Khuyến khích Kiến trúc cho các công trình giáp đường (khoảng 50m từ chỉ giới đường đỏ hoặc 1 lớp nhà sát đường, ngõ): Theo hình thức kiến trúc truyền thống. Vật liệu, màu sắc kiến trúc cho toàn bộ công trình nhà ở phù hợp cảnh quan chung của khu di tích. Kiến nghị không chia nhỏ lô đất và mặt tiền lô đất với mật độ xây dựng cao tại khu vực giáp đường chính.

+ Khu vực dân cư nằm sát phía Tây đường sắt Bắc Nam đề xuất phát triển theo mô hình làng thuần nông. Theo đó, đề xuất Kiến trúc cho các công trình giáp đường (khoảng 50m từ chỉ giới đường đỏ hoặc 1 lớp nhà sát đường, ngõ) theo hình thức kiến trúc truyền thống. Vật liệu, màu sắc kiến trúc cho toàn bộ công trình nhà ở phù hợp cảnh quan chung của khu di tích. Kiến nghị không chia nhỏ lô đất và mặt tiền lô đất với mật độ xây dựng cao tại khu vực giáp đường chính.

+ Đối với các khu vực đất ở mới khuyến khích phát triển theo mô hình nhà ở kết hợp nghề phụ. Kiến trúc cho các công trình theo hình thức kiến trúc truyền thống. Hình thức kiến trúc, mái và vật liệu, màu sắc kiến trúc cho toàn bộ công trình nhà ở phù hợp cảnh quan chung của di tích.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hạ tầng kỹ thuật:

1. Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền:

+ Khu dân cư hiện trạng ổn định giữ nguyên cao độ san nền hoặc chỉ san nền cục bộ cho phù hợp với hiện trạng xây dựng và điều kiện khu vực đảm bảo không làm ảnh hưởng đến thoát nước mặt của khu vực. Các khu vực xây dựng mới tôn nền theo cao độ quy hoạch để đảm bảo không ngập úng cục bộ. Các khu vực có đồi dốc chỉ san gạt cục bộ tạo mặt bằng xây dựng, tránh tác động tối đa tới địa hình tự nhiên và cảnh quan thiên nhiên, hạn chế tối đa khối lượng đào đắp. Có các giải pháp gia cố mái dốc đường và nền xây dựng công trình.

- Thoát nước mặt:

+ Hệ thống thoát nước mặt đi riêng hệ thống thoát nước thải. Nước mặt được thu gom bằng các tuyến cống nội bộ và tập trung về các tuyến cống chính nằm dọc theo trục giao thông sau đó thoát ra sông Thị Lụa và sông Đập Đá.

+ Mạng lưới thoát nước sử dụng kết cấu cống tròn BTCT; hồ thu nước ngăn mùi.

2. Hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại: Cải tạo và nâng cấp hệ thống giao thông trên cơ sở không phá vỡ cấu trúc không gian di tích Thành Hoàng Đế và các làng nghề truyền thống. Trong đó, tuyến đường Quốc lộ 1A và đường sắt Bắc Nam là yếu tố lịch sử, được xem xét như là bộ phận cấu thành không gian cảnh quan khu vực di tích. Quy mô và hướng tuyến của các tuyến đường này thực hiện theo quy hoạch chung thị xã An Nhơn và các quy hoạch chuyên ngành quốc gia khác. Lộ giới thực hiện theo quản lý của đường Quốc lộ 1 và đường sắt.

- Giao thông đối nội: Đối với tuyến đường Huyền Trân Công Chúa lộ giới hiện đang quản lý là 16m định hướng mở rộng 24m để đảm bảo phục vụ chung du lịch. Đường Nguyễn Nhạc (đoạn từ đường Đào Duy Từ về phía Tây) hiện tại quản lý theo lộ giới 20m, định hướng mở rộng 30m để đảm bảo phục vụ du lịch.

Các tuyến đường đối nội trong khu vực có lộ giới từ 13m đến 34m. Cụ thể theo bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông tại khu vực.

- Bãi đỗ xe: Kết hợp sử dụng bãi đỗ xe tập trung của khu vực tại vị trí ô đất CC-01 và các bãi đỗ xe trong bản thân các công trình công cộng để đảm bảo đủ nhu cầu đỗ xe của khu vực. Các bãi đỗ xe được bố trí trong khu vực cây xanh, theo từng khu vực.

3. Cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: 4.200m³/ngày đêm.

- Nguồn cấp: Đầu nối với đường ống cấp nước D300 nằm trên trục đường Quốc lộ 1A từ nhà máy nước Gò Găng và nhà máy nước Đập Đá.

- Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạch vòng và mạch nhánh kết hợp để cung cấp cho các khu chức năng; kết hợp với hệ thống cấp nước chữa cháy cho khu vực với khoảng cách các trụ tối đa 150m theo quy định.

4. Cấp điện

- Tổng nhu cầu sử dụng điện 5.438 kVA.

- Nguồn cấp: Nguồn điện dự kiến cấp cho khu vực từ trạm biến áp trung gian 110/22kV An Nhơn 2 có công suất là 1x40 MVA và đến năm 2035 nâng công suất trạm lên 2x40 mVA, vị trí tại khu vực Nam Tân - Nhơn Hậu.

- Lưới điện: Lưới trung thế xây mới các tuyến cấp 22kV đi ngầm trong hào kỹ thuật. Đối với lưới hạ thế: các trạm biến áp được đặt ở khu vực cây xanh, đất công cộng và ở giữa trung tâm phụ tải đảm bảo mỹ quan cũng như bán kính cấp điện. Hệ thống cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng đi ngầm trong hào kỹ thuật.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng 3.800m³/ngày đêm.

- Nước thải sinh hoạt đi riêng hệ thống thoát nước mặt; từ các khu dân cư, khu công cộng, khu du lịch phải xử lý theo quy định trước khi xả vào hệ thống thoát nước thải chung. Trường hợp chưa đầu nối được hệ thống xử lý nước thải chung đô thị phải bố trí hệ thống xử lý cục bộ đảm bảo các yêu cầu theo quy định, trước khi thu gom vào các tuyến cống trên mạng lưới sau đó thu gom về trạm xử lý nước thải chung của khu vực.

- Chất thải rắn: Được thu gom đưa về xử lý tại khu xử lý chất thải rắn của thị xã An Nhơn.

6. Thông tin liên lạc

- Để đáp ứng các yêu cầu và đối tượng sử dụng dịch vụ và tiến độ thực hiện

dự án nói trên, nên lựa chọn xây dựng mạng truyền thông theo công nghệ định hướng mạng thế hệ tiếp theo (NGN).

- Việc đầu tư vào hệ thống thiết bị có thể được các Chủ đầu tư thực hiện. Tuy nhiên, cần xây dựng một hệ thống ống dẫn, công, bể cấp riêng, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực của dự án. Mạng của khu đô thị dựa trên cơ sở truyền dẫn băng thông rộng với tính năng mở rộng dễ dàng, hỗ trợ các kiểu truy nhập và các kết nối chuẩn với mạng của VNPT, EVN, Viettel...

- Trong phạm vi Quy hoạch phân khu chỉ quy hoạch hệ thống hạ tầng thông tin bao gồm hệ thống ống luồn cáp và ga kéo cáp. Không bố trí các trạm BTS độc lập, lắp trên mái nhà gây ảnh hưởng đến không gian cảnh quan của di tích.

7. Các dự án ưu tiên đầu tư

- Giai đoạn 1 (2021 – 2025)

+ Mục tiêu chủ yếu của giai đoạn quy hoạch đợt đầu là đầu tư xây dựng các hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cơ bản để có điều kiện tốt kêu gọi đầu tư.

+ Cải tạo kết hợp đầu tư xây dựng mới để đáp ứng yêu cầu cấp thiết phát triển đô thị trong giai đoạn đầu.

+ Làm cơ sở cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng.

+ Xác định phạm vi và quy mô các khu vực xây dựng các khu chức năng của khu du lịch trong giai đoạn đợt đầu.

- Giai đoạn sau năm 2025:

+ Tiếp tục đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các trục đường còn lại bằng nguồn vốn Nhà nước và xã hội hóa.

+ Tiếp tục xây dựng các công trình giáo dục, dịch vụ công cộng đảm bảo các tiện ích cho người dân sống trong khu vực quy hoạch.

+ Xây dựng các khu công viên, cây xanh cảnh quan ven di tích vừa tạo cảnh quan đẹp vừa cải thiện vi khí hậu cho toàn khu.

+ Hoàn chỉnh công trình công trình - dịch vụ vụ thương mại, công trình ở mới với hạ tầng đồng bộ, kết hợp hài hòa với công viên, nhằm phát huy được giá trị của di tích Thành Hoàng Đế và phát triển bền vững khu vực dân cư.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Quy định về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

1. Đối với đất ở:

1.1. Đất ở hiện hữu:

- Quy hoạch cải tạo chỉnh trang, khuyến khích xây dựng nhà ở thấp tầng, hình thức kiến trúc mang tính dân tộc nhằm tôn tạo giá trị văn hóa di tích gốc, tránh ảnh hưởng đến không gian kiến trúc di tích.

- Không khuyến khích việc tách thửa, xây dựng nhà ở liên kế phố với mật độ xây dựng cao. Các quy định về kiến trúc sẽ được xem xét cụ thể theo quy chế quản lý kiến trúc tại khu vực, được Hội đồng nhân dân thị xã thông qua và các đề án quy hoạch chi tiết triển khai sau quy hoạch phân khu.

1.2. Đất ở quy hoạch mới:

Tuân thủ theo quy chế quản lý kiến trúc đã được Hội đồng nhân dân thị xã thông qua trình UBND tỉnh ban hành và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xem xét cụ thể trong các đề án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị do UBND thị xã tổ chức triển khai trong bước tiếp theo sau đề án quy hoạch phân khu.

Theo đó, UBND thị xã An Nhơn xác định rõ các chỉ tiêu kiến trúc trong quy chế quản lý kiến trúc đô thị An Nhơn và trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

2. Đối với đất khu vực có di tích gốc: Thực hiện theo dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích riêng. Đồng thời, các cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp thực tế.

3. Đối với đất Công cộng - Thương mại dịch vụ:

3.1. Đất xây dựng công trình gắn với lịch sử văn hóa:

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được xem xét cụ thể theo từng dự án, do cấp có thẩm quyền quyết định trong quá trình triển khai phù hợp theo quy định của QCVN 01:2021/BXD và quy chế quản lý kiến trúc đô thị An Nhơn và các quy định khác có liên quan để đảm bảo tôn tạo giá trị cảnh quan kiến trúc khu vực.

3.2. Đất giáo dục:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng;

- Các chỉ tiêu khác tuân thủ theo quy định của QCVN 01:2021/BXD, phù hợp với quy chế quản lý kiến trúc đô thị An Nhơn và được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

3.3. Đất thương mại dịch vụ:

- Mật độ xây dựng tối đa: 30%;

- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng;

- Các chỉ tiêu về khoảng lùi xây dựng, cốt xây dựng: Tuân thủ theo quy định của QCVN 01:2021/BXD, phù hợp với quy chế quản lý kiến trúc đô thị An Nhơn và được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

4. Đối với đất công viên:

- Mật độ xây dựng tối đa: 10%;

- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng;

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khác: Tuân thủ theo quy định của QCVN 01:2021/BXD, phù hợp với quy chế quản lý kiến trúc đô thị An Nhơn và được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

5. Đối với đất hạ tầng kỹ thuật:

Các chỉ tiêu về khoảng lùi xây dựng, cốt xây dựng: Tuân thủ theo quy định của QCVN 01:2021/BXD, phù hợp với quy chế quản lý kiến trúc đô thị An Nhơn và được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

Điều 7. Các khu vực bảo vệ, bảo tồn, cấm xây dựng

1. Khu vực bảo vệ I và II của di tích thành Hoàng Đế

Khu vực này được quy hoạch theo dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích riêng theo Luật di sản văn hóa và văn bản pháp luật có liên quan.

Không xây dựng công trình dân dụng tại các khu vực bảo vệ di tích; Các cụm dân cư hiện trạng trong các khu vực này sẽ từng bước được di dời bố trí tái định cư đảm bảo theo quy định.

2. Khu vực dọc tuyến Quốc lộ 1

Không xây dựng công trình dân dụng và công trình khác trong phạm vi hành lang an toàn của Quốc lộ 1A theo quy định của Chính phủ tại Nghị định số 11/2010/NĐ-CP về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

3. Khu vực xung quanh Tháp Cánh Tiên

Không xây dựng, bố trí các vật cản hướng nhìn từ đường Quốc lộ 1A đến Tháp Cánh Tiên; Đảm bảo tầm nhìn Tháp Cánh Tiên từ đường Quốc Lộ 1 vào khu

vực quy hoạch.

Điều 8. Kiểm soát không gian kiến trúc xung quanh di tích

1. Mỹ quan đô thị:

a) Hạn chế xây dựng kiến trúc công trình có hình thức hiện đại, không phù hợp điều kiện khí hậu, cảnh quan kiến trúc chung của di tích Thành Hoàng Đế.

b) Chiều cao các công trình tại khu vực các công trình công cộng và thương mại dịch vụ, nhà ở phải thấp hơn chiều cao nền Tháp Cánh Tiên.

c) Màu sắc công trình: Không sử dụng màu đen, tối hoặc quá sặc sỡ; không sử dụng nhiều màu trên một công trình hoặc trang trí chi tiết rườm rà, gây phản cảm.

d) Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế các thiết bị lắp đặt kèm theo như: Máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời;... bảo đảm mỹ quan tổng thể khu vực, không ảnh hưởng đến giá trị di tích Thành Hoàng Đế.

e) Khuyến khích trồng hoa, cây xanh trong khuôn viên đất, sử dụng kiến trúc truyền thống hoặc mô hình công trình xanh để bảo vệ môi trường.

2. Quan hệ với các công trình bên cạnh

a) Không bộ phận nào của ngôi nhà, kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất vượt quá ranh giới khu đất. Trừ ban công sẽ được xem xét cụ thể ở cấp độ lập các đồ án quy hoạch chi tiết.

b) Không được xả nước mưa, nước thải các loại (cả nước ngưng tụ máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

Điều 9. Quản lý mốc giới theo quy hoạch

1. UBND thị xã An Nhơn, UBND xã Nhơn Hậu và UBND phường Đập Đá chịu trách nhiệm quản lý các mốc giới quy hoạch nằm trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý. Hàng năm tổ chức kiểm tra, bổ sung, khôi phục các mốc giới bị mất hoặc sai lệch so với hồ sơ cắm mốc giới được phê duyệt.

2. UBND xã Nhơn Hậu và UBND phường Đập Đá có trách nhiệm bảo vệ mốc giới ngoài thực địa, tổ chức tuyên truyền, vận động nhân dân tham gia bảo vệ, quản lý mốc giới tại địa phương; trường hợp mốc giới bị xê dịch, hư hỏng phải kịp thời báo cáo bằng văn bản về UBND thị xã An Nhơn tổng hợp và báo cáo bằng văn bản về Sở Xây Dựng để có kế hoạch khôi phục lại.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Phân công trách nhiệm

1. Sở Xây Dựng thực hiện công bố công khai đồ án quy hoạch, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch; gửi hồ sơ quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch cho UBND tỉnh Bình Định, UBND thị xã An Nhơn các cơ quan liên quan để lưu trữ và cung cấp thông tin quy hoạch theo quy định; chịu trách nhiệm kiểm tra,

hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện Quy định này và xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng và quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất trong phạm vi đồ án quy hoạch phải tuân thủ đồ án quy hoạch được duyệt và các nội dung trong Quy định này.

3. UBND thị xã An Nhơn, UBND xã Nhơn Hậu và UBND phường Đập Đá chịu trách nhiệm quản lý việc đầu tư xây dựng tại khu vực theo ranh giới quy hoạch được duyệt. UBND thị xã An Nhơn chịu trách nhiệm đưa các nội dung của quy định quản lý này vào quy chế quản lý kiến trúc đô thị An Nhơn để thực hiện quản lý theo quy định. Trong quá trình thực hiện việc đầu tư xây dựng, lập, thẩm định quy hoạch chi tiết hoặc các vấn đề liên quan đến xây dựng phải có văn bản lấy ý kiến thống nhất Sở Xây dựng, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định trước khi thực hiện.

4. Các tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, các cơ quan tổ chức lựa chọn nhà đầu tư xây dựng các công trình phải công bố các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và nội dung Quy định này để các tổ chức, cá nhân sử dụng đất biết trước khi thực hiện.

5. Hồ sơ đồ án quy hoạch và Quy định này được lưu trữ tại Sở Xây Dựng Bình Định, UBND thị xã An Nhơn, UBND xã Nhơn Hậu và UBND phường Đập Đá.

Điều 11. Xử lý chuyển tiếp

1. Xử lý chuyển tiếp về quy hoạch, kiến trúc:

Các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt trước ngày Quy hoạch này được duyệt nhưng chưa triển khai thực hiện thì các chủ đầu tư, cơ quan tổ chức lập quy hoạch rà soát, điều chỉnh cho phù hợp với Quy định này trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt lại, để làm cơ sở cho việc triển khai thực hiện.

2. Xử lý chuyển tiếp về xây dựng:

a) Các công trình đã được xây dựng, đang xây dựng nếu phù hợp với quy định của Pháp luật về xây dựng thì vẫn tiếp tục xây dựng và tồn tại, nhưng khi có nhu cầu sửa chữa, cải tạo hoặc xây mới thì thực hiện theo Quy định này.

b) Các công trình đã được thỏa thuận kiến trúc quy hoạch hoặc cấp giấy phép xây dựng trước khi quy hoạch này được duyệt nhưng chưa khởi công xây dựng và đã hết thời hạn thực hiện thì không được gia hạn đối với nội dung không phù hợp với quy hoạch được duyệt, quy định quản lý và phải được điều chỉnh theo Quy định này.

Điều 12. Các nội dung khác về quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng

1. Các nội dung khác về quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng không có trong Quy định này được thực hiện theo các Luật, các Nghị định, các Thông tư hướng dẫn thực hiện và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành có liên quan.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có các vướng mắc, phát sinh, các tổ chức, cá nhân liên quan phản ánh về Sở Xây Dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét, quyết định./.